

STUDIO TECNICO
CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE
AGRONOMO

Studio: Discesa S. Agata N. 17 – Tel. 0933/55482

Abitaz: V.le P.pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365

E-mail: g.incarbone@yahoo.it

E-mail certificata: g.incarbone@epap.conafpec.it

95041 CALTAGIRONE



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Consulenza tecnica d'Ufficio per la
Esecuzione Immobiliare N. 36/05 R.G.E.
promossa dal creditore procedente

c o n t r o

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE: Dott.ssa Rossana Taverna

UDIENZA: 21.07.2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare N. 36/05

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. 36/05 R.G.E.
Promossa dal Banco di Sicilia
Contro

GENERALITA':

Il sottoscritto, Dr. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista con studio tecnico in Caltagirone Discesa S. Agata n. 17, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi della provincia di Catania e distinto con il numero 297, è stato nominato Consulente tecnico d'Ufficio dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, in sede di udienza del 24/03/2010 ed al fine di procedere alla stima del compendio pignorato di cui al procedimento riportato in oggetto.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento promissorio, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali con invito al sopralluogo del 12/04/2010 previo avviso con raccomandata RR, regolarmente notificata al legale della parte procedente ed agli esecutati.

Il giorno del sopralluogo, all'appuntamento, sono stati presenti il Sig

e

Il sopralluogo si è svolto in Niscemi Via Sandro Pertini n. 3 presso l'immobile abitato dagli stessi.



OGGETTO DEL MANDATO:



In sede di udienza, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, ha conferito incarico allo scrivente di procedere alla descrizione e valutazione del compendio pignorato riportato nell'atto di pignoramento promosso dal Banco di Sicilia, sottoponendo l'osservanza degli articolati riportati nello stesso verbale di conferimento.



PREMESSA:

L'Istituto di _____ a mezzo del proprio legale, ha notificato agli esecutati atto di precetto con il quale ha premesso che la gestione del credito fondiario dello stesso _____ concesse alla Società Cooperativa Edilizia ‘

n. 3 mutui di cui il principale garantito da ipoteca di primo grado; il secondo garantito da ipoteca di secondo grado ed il terzo, integrativo, garantito da ipoteca di terzo grado, tutti estinguibili nell'arco di venti anni.

Premesso che i suddetti mutui nella entità della quota parte furono trasferiti al sig. _____ che con atto di compravendita del 12/11/2002 rogato dal Notaio _____ vendette la unità immobiliare, oggetto della procedura, a _____ e _____.

I mutui concessi sono stati utilizzati per la costruzione di due gruppi di Palazzine denominate "A" e "B" e per complessivi n. 20 alloggi realizzati in Niscemi – Piano Mangione, di tipo economico-popolare, unifamiliari, dotati di autorimesse.

Le relative frazioni di mutuo gravanti sulla unità immobiliare in argomento sono:

Euro 89.089,00 di cui sorte capitale Euro 29.696,27

Euro 59.264,00 di cui sorte capitale Euro 19.754,48

Euro 17.121,00 di cui sorte capitale Euro 5.706,85



I coniugi esecutati, in regime di comunione legale dei beni, si sono resi inadempienti nei pagamenti delle semestralità secondo le scadenze pattuite ed in atto della residua somma scaduta di Euro 6.534,81 riferita al 30/06/2004 e precisamente:

Euro 2.266,17 oltre interessi per rate scadute al 30/06/2004 del primo mutuo;

Euro 834,49 oltre interessi per rate scadute del secondo mutuo;

Euro 2.888,56 oltre interessi per rate scadute del terzo mutuo.

La inadempienza degli attuali esecutati ha comportato la produzione dell'atto di pignoramento dell'immobile oggetto della Esecuzione.

Inoltre, lo stesso Istituto di Credito, in persona del responsabile dell'Ufficio Recupero Crediti, elettivamente domiciliato in Caltagirone presso lo studio legale dell'Avv. _____, ha avanzato istanza di vendita dell'immobile.

ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il legale del Banco di Sicilia in nome e per conto dell'Istituto che rappresenta, ha sottoposto ad esecuzione per espropriazione l'immobile di proprietà dei debitori e precisamente:

- Alloggio unifamiliare a schiera di tipo economico popolare facente parte della Palazzina "B" costruito dalla Cooperativa "Alba Domus a.r.l." su lotto di terreno in Niscemi C.da Piano Mangione con ingresso autonomo ed annesso garage e corte esclusiva, composto da soggiorno, cucina e giardinetto a piano terra e da tre camere da letto, bagno e ripostiglio a primo piano e soffitta a secondo piano, confinante con strada, alloggio assegnato a

L'alloggio è censito al N.C.E.U. del Comune di Niscemi al Foglio di mappa 55 particelle 701/2 e 701/12.

I su descritti immobili con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e quant'altro, costituisce immobile ai sensi di legge, tutto incluso e nulla escluso o accettato nella loro reale e attuale consistenza.

Il superiore atto di pignoramento è stato trascritto il 03/05/2005 ai nn. 6584/4690 e notificato agli esecutati il 22/03/2005.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

esecuzione Immobiliare N. 36/05

6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in argomento risultano le seguenti formalità:

1. Ipoteca volontaria per Lire 3.450.000.000 oggi Euro 1.781.776,30 a favore del
iscritta il 17/08/1992 ai nn. 9296/664 a garanzia della somma di
Euro 593.925,43.
2. Ipoteca volontaria per Lire 2.295.000.000 oggi Euro 1.185.268,58 a favore del
a garanzia della sorte capitale di Euro 395.089,52.
3. Ipoteca volontaria per Lire 3.450.000.000 oggi Euro 1.781.776,30 a favore del
a garanzia della sorte capitale di Euro 593.925,43 iscritta il
24/09/1993 ai nn. 9542/734.
4. Ipoteca volontaria per Lire 2.295.000.000 oggi Euro 1.185.268,58 a favore del
a garanzia della sorte capitale di Euro 395.089,52 iscritta il
24/09/1993 ai nn. 9543/735.
5. Ipoteca volontaria per Lire 663.000.000 oggi Euro 342.410,92 a favore del
a garanzia della sorte capitale di Euro 114.136,97 iscritta il
02/11/1994 ai nn. 11608/866.
6. Pignoramento immobiliare trascritto il 03/05/2005 ai nn. 6584/4690 a favore del
per la somma ingiunta di euro 6.534,81.

Alla procedura in corso si registra l'intervento della _____ in danno di
per la complessiva somma di Euro 9.098,26 per tributi non
pagati e per i quali il contribuente ha lasciato decorrere inutilmente i termini previsti
nonostante le cartelle di pagamento notificate.

VERIFICA DELLA PROPRIETA':

L'immobile riportato nell'atto di pignoramento pervenne agli attuali proprietari eseguiti per atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Ferrara del 20/11/2002 registrato ai nn. 11705/10032 da potere di

al quale era pervenuto per acquisto dalla proprietà esclusiva con l'atto di assegnazione del 19/08/1996 rogato dallo stesso Notaio da potere della Società Cooperativa Edilizia "....." con sede in Niscemi alla quale il terreno, su cui insiste il fabbricato in argomento, è pervenuto dai seguenti acquisti:

- in parte per atto di compravendita del 13/05/1992 da potere di ai quali era pervenuto da potere di per atto rogato dal Notaio Pisa trascritto il 09/07/1979 ai nn. 8040/6777.

Si precisa che la certificazione notarile indica il nome di mentre il legale del riporta la stessa persona come ed ancora la visura catastale riporta

Allo stesso fu assegnato un alloggio unifamiliare a schiera di tipo economico popolare facente parte della Palazzina "B".

Catastalmente l'immobile risulta intestato a

la cui parte abitativa è riportata sul Foglio di mappa 55 di Niscemi particella 701/2 Categ. A/3 cl. 3 consistenza vani 7 con la rendita di Euro 281,99; mentre, con la particella 701/12 categ. C/6 cl.1 e con la rendita di Euro 234,99 indica il vano garage.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un immobile che ricade nella ex Zona "C Agricola del vigente Piano Regolatore del Comune di Niscemi.

Lo stabile è stato realizzato verso gli anni 2000 il cui sito ricade in C.da Mangione confinante con la strada vicinale Perniciaro dove sono stati operati diversi frazionamenti la cui sistemazione della viabilità e formazione di zone a verde costituiscono un sito di apprezzabile efficienza urbanistica.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Niscemi il 20/11/2002 registrata ai nn. 11705/10032.

L'appartamento della consistenza di vani 7 è stato riportato alla Agenzia del territorio con la scheda che si riporta come **allegato A**, mentre, l'**allegato B** indica il vano garage.

La parte abitativa si compone da un piano terra con ingresso autonomo e prima dell'ingresso è stata notata una corte esclusiva a verde. La parte interna comprende un soggiorno, una cucina la cui apertura è prospiciente sulla corte sopra descritta ed un servizio igienico.

Una scala interna di collegamento, composta da una unica rampa, conduce al primo piano dove attraverso un disimpegno, è possibile accedere ai tre vani letto serviti da un bagno e da un modesto ripostiglio.

Si precisa che esiste un sottotetto dove si accede attraverso una botola e con l'ausilio di una scala mobile. Quest'ultima parte non risulta abitata.

L'immobile sopra descritto è rifinito con pavimenti in ceramica e le pareti risultano tinteggiate a ducotone; il tutto è funzionante e armonico nei disimpegni.

Lo stesso immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico oltre impianto di riscaldamento autonomo.

Il vano garage, la cui entrata è prospiciente sulla via principale, presenta una diversa destinazione d'uso. Infatti, le allegate foto pongono in evidenza che è stata realizzata una scala di collegamento interna che ha permesso il collegamento del vano garage con la parte abitativa sopra descritta, mentre, lo stesso vano è stato destinato a vano

soggiorno-cucina le cui rifiniture e la formazione di un camino rendono l'ambiente confortevole ed accogliente.

Le riprese fotografiche permettono di visualizzare meglio lo stato dei luoghi.

In considerazione di quanto sopra riportato non è possibile eseguire eventuale frazionamento in quanto l'appartamento si rende funzionale ed armonico nello stato di fatto così come si trova, anzi, è da precisare che il praticato collegamento tra la parte abitativa ed il vano garage ha avvalorato la funzionalità per un maggior disimpegno venutasi a determinare per una migliore organicità interna dello stabile.

Ovviamente, dal punto di vista urbanistico va precisato che esiste una diversa destinazione d'uso che andrebbe dichiarata.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA VALUTAZIONE

Dopo la individuazione e la descrizione dell'immobile riportato nell'atto di pignoramento che trova riscontro con il sito e la certificazione catastale, ai fini valutativi, lo scrivente segue il procedimento di stima sintetico – comparativo.

Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più indicato e più obiettivo per collocare l'immobile in quella scala di noti valori che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pongono in evidenza la ricerca del giusto valore da attribuire.

Nello specifico caso è stato possibile operare nella piena ordinaria età estimativa, poiché il locale mercato ed il sito in esame ha manifestato nel settore una attività di compravendita di beni simili per destinazione ma anche per consistenza economica abbastanza dinamica; la elaborazione dei dati tecnici e dei valori riscontrati di altri beni simili, che sono stati oggetto di confronto, hanno portato ad una valutazione puntuale, attenta e precisa.

Non è stato trascurato ogni singolo indizio che l'immobile in esame presenta, sia nei riguardi della posizione e della ubicazione che, nel caso in esame, rappresenta il punto cardine da considerare.

Il fabbricato in argomento, la cui panoramicità è una condizione parzialmente rilevante, va presa in esame la esposizione, la funzionalità interna la organicità e l'accessibilità che sono elementi che non possono essere trascurati. In ogni caso, ogni elemento tecnico ed economico viene preso in considerazione al fine di ottenere una obiettiva valutazione il cui valore finale troverà riscontro nel mercato locale dove si concretizza il prezzo.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI:

In riferimento a quanto sopra esposto ed al riscontro tra i dati catastali ed i dati riportati nell'atto di pignoramento, è possibile attribuire all'appartamento ed al vano seminterrato i seguenti valori riferiti al metro quadrato di superficie. Non state trascurate le caratteristiche estrinseche, le aggiunte, gli scomodi in merito ai particolari parametri economici apprezzati nel procedimento di stima.

- **Per l'appartamento a pianoterra:**

mq. 65,88 x Euro 900,00 = Euro 59.292,00

- **Giardinetto e corte:**

mq. 48,00 x Euro 400,00 = Euro 19.200,00

- **Primo piano:**

mq. 64,66 x Euro 900,00 = Euro 58.194,00

- **Sottotetto:**

mq. 64,66 x Euro 300,00 = Euro 19.398,00

- **Soggiorno e cucina (ex garage):**

mq. 62,54 x Euro 800,00 = Euro 50.032,00

TOTALE VALORE EURO 206.116,00

Il valore di mercato riscontrato mediante la stima sintetica-comparativa risulta congrua e rispondente in riferimento alla piazza del territorio di Niscemi.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI:

Gli elementi tecnici sopra esposti, sono frutto di un attento ed obiettivo esame dello stato del compendio pignorato.

Lo scrivente non ha trascurato di esaminare le caratteristiche costruttive, la funzionalità interna ed esterna, nonché, la ubicazione della intera area su cui ricade il sito in questione peraltro di buon apprezzamento viabile.

La valutazione del cespite è stata eseguita tenendo conto dell'andamento economico del mercato locale che risulta discretamente dinamico, mentre, il confronto è stato eseguito con beni simili ubicati nella stessa zona, operando nella piena ordinaria età estimativa come prescritto.

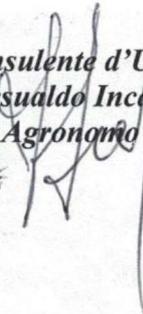
Il valore attribuito all'immobile ed i valori riscontrati sono certamente valori attuali, congrui e rispondenti.

Lo scrivente ha portato a termine il lavoro della descrizione e valutazione in osservanza all'incarico ricevuto e nell'indiscusso interesse della procedura.

Si manifesta la piena disponibilità a fornire altri eventuali delucidazioni o chiarimenti mentre si ringrazia per il superiore incarico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente d'Ufficio
(Dr. Gesualdo Incarbone)
Agronomo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it